

Onderbouwing sloop en inpassing van woningen aan de Croeselaan

20.09.2017



Inleiding

Met de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (juni 2017) wordt voorgesteld om een deel van de bestaande woningen aan de Croeselaan te transformeren en op een bijzondere manier in te passen in nieuwe bouwblokken. Een ander deel van de woningen wordt gesloopt, om ruimte te maken voor een park.

Twee overwegingen zijn belangrijk bij deze keuze:

1. De vraag om op deze centraal gelegen locatie een levendig gemengd stedelijke gebied te realiseren met een hoge dichtheid.
2. De wens om in dit deel van het Stationsgebied een park te realiseren.

In deze notitie worden deze overwegingen, die ten grondslag hebben gelegen aan deze keuze, uiteengezet.

Voor dit doel wordt bij de uiteenzetting van de overwegingen een schetsmatig model waarbij de woningen voor het grootste deel blijven behouden steeds afgezet tegen het ontwerp Omgevingsvisie.

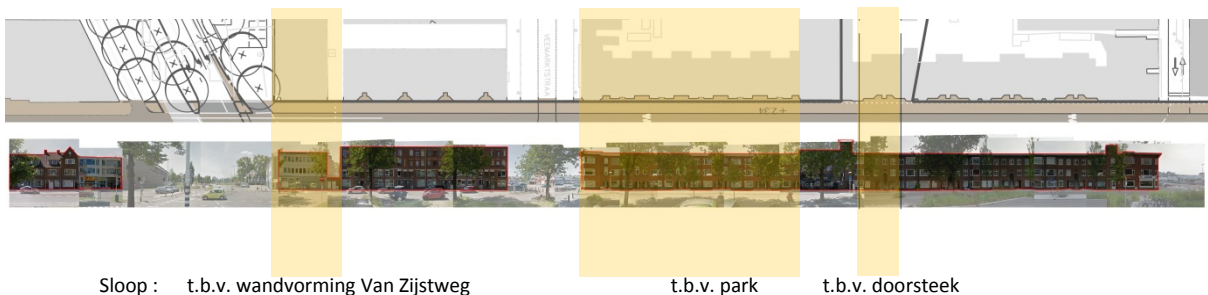


*Referendum en Masterplan:
Uitgangspunt sloop van alle woningen Croeselaan*



*Omgevingsvisie:
62 appartementen worden getransformeerd als onderdeel van nieuw bouwblok (blauwgroen)*

*44 appartementen worden gesloopt (geel):
t.b.v. doorsteek Moreelsebrug: 6 adressen
t.b.v. park: 25 adressen
(waarvan 17 sociaal)
t.b.v. wandvorming Van Zijstweg: 13 adressen*



*Te slopen planden Croeselaan / van Zijstweg; overige woningen worden ingepast.
Korenbeurs krijgt plek als vrijstaand gebouw in park*

A Een gemengd hoogstedelijk gebied met veel woningen

Uitgangspunt voor de planontwikkeling Beurskwartier en Lombokplein is het maken van een gemengd hoogstedelijk gebied. Het Beurskwartier is immers één van de prioritaire gebieden waar veel programma en dus ook veel woningen kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van een gebied als het Beurskwartier met een grootte van ca. 8 ha direct tegen het Centraal Station is een unieke kans. Als ergens hoge dichtheden kunnen worden gerealiseerd dan is het wel hier: perfect ontsloten met het openbaar vervoer, en op korte afstand van de binnenstad.

Bovendien is de ontwikkeling van het Beurskwartier een kans om het Stationsgebied in plaats van een zakelijk 'business district' alsnog het karakter te geven van een levendig, gemengd stedelijk gebied. Uit de vele gesprekken in het stadslab en in de twee stadsgesprekken werd vooral de roep gehoord voor het realiseren van een écht hoogstedelijke invulling. Niet alleen door het mogelijk maken van een hoge bebouwingsdichtheid; ook forse bouwhoogten werden niet geschuwd.

Om daadwerkelijk ruimte te maken voor veel woningen en voor een hoogstedelijk programma wordt voor het Beurskwartier een systeem van gesloten bouwblokken voorgesteld met een hoogte van ca. 20 meter met daarin opgenomen torens van 70 of 90 meter. Dit leidt tot de gewenste zeer hoge dichtheid. Bovendien sluit deze bebouwingskarakteristiek naadloos aan bij de bebouwingshoogten die kenmerkend zijn voor het westelijk deel van het Stationsgebied (ontwikkelingen en plannen van de eerste fase). Het Stationsgebied wordt daarmee één samenhangend geheel.

1. Beprektere mogelijkheden voor hoogbouw én de inpassing van het park resulteren in een lager woonprogramma. Met de voorgestelde inpassing en sloop van de woningen aan de Croeselaan worden de mogelijkheden om veel woningen te realiseren aanzienlijk groter. Daarmee zal ook het totaal aantal sociale huurwoningen in het gebied fors toenemen. Het 'kost' weliswaar 17 bestaande sociale huurwoningen maar er komen 600 sociale huurwoningen voor terug.



*Behoud woningen in bewoonde staat:
Circa 2000 woningen in Beurskwartier, waarvan
400 sociaal (inclusief de 17 bestaande sociale
huurwoningen).
(+ ander programma: werken en plintprogramma)*



*Omgevingsvisie:
Circa 3000 woningen in Beurskwartier, waarvan
600 sociaal.
(+ ander programma: werken en plintprogramma,
zie omgevingsvisie)*

2. Om hoge dichtheden te bereiken én om een samenhangend geheel te maken is keuze voor hoogbouw in het Beurskwartier essentieel:

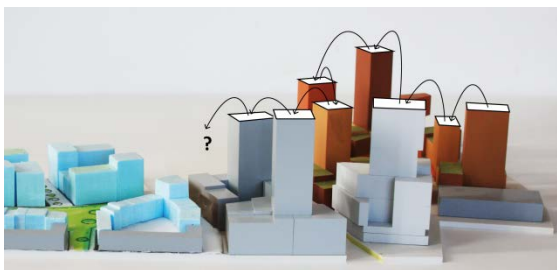


Behoud woningen:
Gebied valt uiteen in verschillende delen. Geen samenhang tussen zuidelijk deel Beurskwartier en ontwikkeling 1^e fase Stationsgebied.



Omgevingsvisie:
Gebied wordt één geheel. Er ontstaat een logische aansluiting met 1^e fase Stationsgebied. Het gebied krijgt één karakter en één samenhangende kwaliteit.

3. Op een lager schaal niveau is bij behoud van de woningen aan de Croeselaan in de huidige vorm de aansluiting met de al eerder ingang gezette ontwikkeling 'Kop Jaarbeurs' (Amrath en Wonderwoods) erg problematisch.



Behoud woningen:
Vanuit de bestaande woningen is sprake van een sprong in bouwhoogte van 10 meter (de hoogte van de woningen) naar 90 meter (de hoogte van Amrath en Wonderwoods). Dit is een erg grote, en daarmee weinig aangename, en weinig esthetische confrontatie tussen hoog en laag



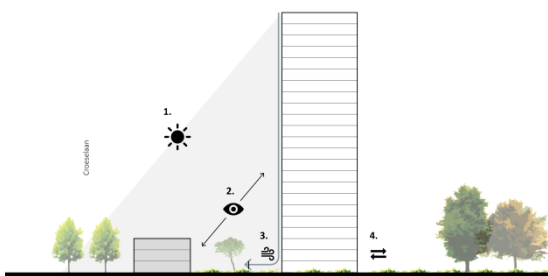
Omgevingsvisie:
Door het opnemen van de bestaande woningen – na transformatie – in een groter en hoger bouwblok met een hoogte accent van 70 tot 90 meter, wordt een acceptabele samenhang en overgang gemaakt

Behalve vanwege de ruimtelijke samenhang is de confrontatie van de bestaande woningen aan de Croeselaan met nieuwe forse hoogbouw ongewenst en zelfs niet mogelijk om heel andere, meer fysieke, factoren, namelijk: bezonning en aantasting van privacy.

Voor bestaande woningen voorziet de wetgeving in regelingen die het niet mogelijk maken om bestaande bewoners op het gebied van bezonning en privacy te veel te belemmeren.

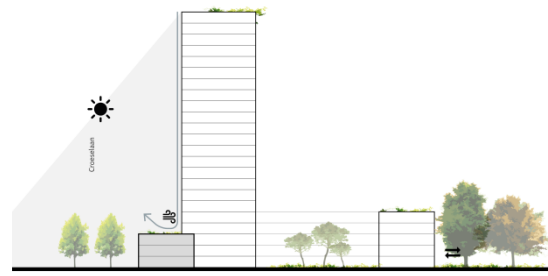
Voor bezonning is door TNO een minimale norm ontwikkeld die uitgaat van tenminste 2 uur zon per gevel. In de specifieke bezonningsituatie van het Beurskwartier maakt dit de woningen aan de Croeselaan extra kwetsbaar. Op korte afstand hoge bebouwing is dan ook niet mogelijk.

4. Forse bouwhoogten gaan niet goed samen met behoud van de woningen in bewoonde staat



Behoud woningen:

Forse bouwhoogten veroorzaken schaduw, en inkijk in bestaande woningen. Een dergelijke confrontatie met bestaande woningen is vanuit het oogpunt 'goede ruimtelijke ordening' niet verdedigbaar.



Omgevingsvisie:

Doordat de bestaande panden –na transformatie- onderdeel worden van nieuw bouwblok worden problemen met schaduw, winderhinder en inkijk voorkomen.

B Een park in het Beurskwartier

Naast de wens om een hoogstedelijk gebied te maken met veel woningen kwam uit de verschillende stadsgesprekken uitdrukkelijk de vraag om een park in dit deel van het stationsgebied naar voren. Deze wens houdt nauw verband met de met het Referendum gevraagde groene ontwikkeling van het Stationsgebied.

Om het park als publieke ruimte tot zijn recht te laten komen is gekozen voor de locatie aan de Croeselaan, direct tegenover de Moreelse brug. Dit maakt het nodig dat een deel van de bestaande woningen worden gesloopt. De Korenbeurs blijft als vrijstaand café bewaard, en is de horecagelegenheid van het nieuwe park

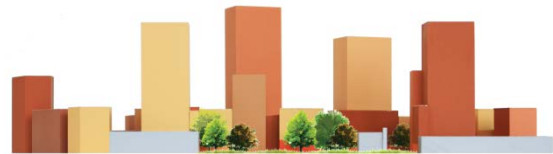
De situering van het gevraagde park doet er toe.

5. De zichtbaarheid van het park maakt dat het park een echte stedelijke betekenis kan krijgen, voor het Stationsgebied, en voor de stad als geheel:



Behoud woningen:

Door handhaven van de panden aan de Croeselaan is het zicht op het park vanaf de Moreelse brug en vanaf de Croeselaan beperkt. Het park is niet uitnodigend.



Omgevingsvisie

Door sloop van een deel van de bestaande panden is het park goed zichtbaar en uitnodigend.



Behoud woningen:

*Situatie behoud woningen in bewoonde staat:
Park achter woningen heeft uitsluitend betekenis voor de direct omliggende bebouwing.*



Omgevingsvisie:

*Oplossing omgevingsvisie:
Door sloop van een deel van de bestaande panden is het park van betekenis als stedelijke ruimte.*

De huidige Croeselaan krijgt een geringere verkeerskundige betekenis. De route loopt niet meer door maar eindigt in de toekomstige parkeergarage. Dit maakt het mogelijk de route in te richten met een hoge verblijfskwaliteit –zoals de maliebaan- met 5 dichte bomenrijen en gras.

6. Door de situering van het park aan de Croeselaan ontstaat een veel grotere parkruimte waar de Croeselaan onderdeel van is.



Behoud woningen
In deze variant is het park relatief klein.



Omgevingsvisie
Door deze ligging gaat de ruimte van de Croeselaan voelen als onderdeel van het park.

In het ontwerp Omgevingsvisie worden nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer gemaakt door het Beurskwartier naar Lombok en Parkhaven / Merwedekanaalzone. Deze routes sluiten naadloos aan op de Moreelse brug.

7. Doordat de langzaam verkeersverbindingen doorlopen vanaf de Moreelse brug door het park ontstaat een goede verbinding met het nieuwe woongebied én er ontstaan nieuwe aanvullende routes naar Lombok en Parkhaven. Wanneer alle woningen blijven staan is een goede verbinding niet mogelijk.



Behoud alle woningen
Wanneer alle woningen behouden blijven en geen doorsteek wordt gemaakt loopt de route vanaf de Moreelse brug 'dood' op de Croeselaan. Er ontstaat geen goede verbinding met het achtergelegen woonprogramma. Ook de gewenste dooradering van het gebied komt niet tot stand.



Omgevingsvisie
Het nieuwe woonprogramma wordt goed aangehaakt, en is goed bereikbaar. Met de aanhaking op de Moreelse brug ontstaat een goede en zinvolle dooradering.